

**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

Vraagprijs € 489.000,-- k.k.

 Molenstraat 27 | 5441 AA Oeffelt





# Ons *kantoor*

## Ons verhaal

Is je hart verkocht aan de omgeving bij ons in de regio Land van Cuijk en Noord-Limburg, maar heb je nog niet de juiste voordeur gevonden? Geen zorgen. We helpen je graag om jouw ideale woning te vinden, waarin jouw dromen en toekomst samenkomen.

Aangenaam, wij zijn Makelaardij Twan Poels en bij ons vind je bestaande en nieuwbouwwoningen in de mooiste regio van Nederland. Van pittoreske boerderijen tot moderne appartementen en van dorpen tot grote kernen: we hebben voor iedere smaak, elke droom en verschillende budgetten een mooi woningaanbod.

Bij het kopen van een huis willen we niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

Ontdek of deze woning voldoet aan jouw dromen en toekomstbeeld. Vraag jezelf daarom vooral af: "Is deze woning de juiste stap voor mij?" Denk aan de juiste prijs, de juiste woonomgeving en de juiste omstandigheden.

Zo zet jij met zekerheid de volgende stap. En als je je nieuwe voordeur opent? Dan voel je niets anders dan pure positiviteit.

Want we zijn gezamenlijk onderweg naar jouw woondromen.

Team Makelaardij Twan Poels



**Twan Poels**

*Directeur Gennep en Cuijk  
NVM Makelaar & taxateur*



**Erwin Kersten**

*Directeur Cuijk  
NVM Makelaar & taxateur*



**Femke Vendel**

*NVM makelaar & taxateur*



**Martijn van Ooij**

*NVM Makelaar & taxateur*



**Claudia Tillemans**

*Officemanager / verhuurassistente*



**Kimber Heere**

*Nieuwbouwassistente*



**Niki Boumans-Janssen**

*Binnendienstmedewerkster*



**Moniek Kersten**

*Binnendienst- en  
marketingmedewerkster*



**Petra van der Laan**

*Binnendienstmedewerkster*



Meet  
the *team*



**Annabelle Poels**

*Directiesecretaresse*



**Wilmien Poels**

*Backoffice manager*

# Over *de woning*

Deze royale en zeer stijlvolle vrijstaande woning met een aanbouw en een ruime aangebouwde garage met zolderverdieping, is gelegen op een ruim perceel van 497 m<sup>2</sup> met voldoende privacy, nabij de dorpskern van Oeffelt. O.a. de basisschool en een supermarkt liggen op loopafstand, evenals het fraaie buitengebied.

## Indeling:

Begane grond: hal met meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en met een gashaard en erker biedt deze ruimte veel sfeer. De keuken is ingericht met een nette keukeninrichting en aansluitend is er een bijkeuken met vaste kast, toilet en de aansluitingen t.b.v. het witgoed. Slaapkamer met aangrenzende badkamer, voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. Aan de achterzijde van de woning is een fraaie en zeer ruime serre aangebouwd.

1e verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers.

2e verdieping: via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

## Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine.

De cv-ketel is van het merk Vaillant, bouwjaar .....

De woning is uitstekend geïsoleerd en de begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming.

Alle kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing.

Zeer ruime aangebouwde hobbygarage met verwarming, elektrische roldeur en een zeer riante zolderverdieping.

De autosnelweg A73 richting Nijmegen en Venlo is uitstekend bereikbaar.

Verkoper attendeert hierbij koper op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het object waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Voor deze woning is er een projectnotaris aangesteld: Notariaat Gennep.

## Belangrijkste vaste lasten

(volgens opgave huidige gebruiker):

Onroerendezaakbelasting: € ..... per jaar

Rioolheffing: € 256,36 per jaar

Afvalstoffenheffing: € 223,56 per jaar

Waterschapslasten: € ..... per jaar

# De kenmerken

## Bouwworm

<b>Soort woning</b>	B
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2001
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Ligging</b>	Aan doorgaande weg

## Indeling

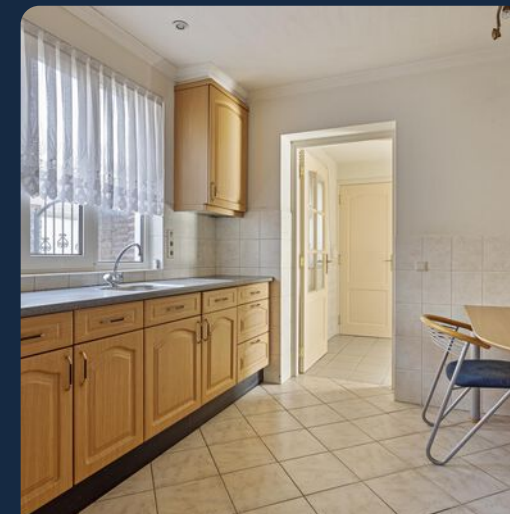
<b>Woonoppervlakte</b>	129 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	497 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	634 m <sup>3</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	-
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>Aantal slaapkamers</b>	4
<b>Aantal woonlagen</b>	3

## Energie

<b>Energieklasse</b>	-
<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Warmwater</b>	c.v.-ketel
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Cv-ketel</b>	HR-combiketel; merk Vaillant

## Buitenruimte

<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	achtertuin
<b>Oppervlakte hoofdtuin</b>	219 m <sup>2</sup>
<b>Ligging hoofdtuin</b>	noordoost
<b>Garage</b>	aangebouwd steen
<b>Parkeerfaciliteiten</b>	op eigen terrein





# De foto's





























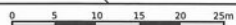






Kadastrale kaart

Uw referentie: MTP



12345 Deze kaart is noordgericht  
 25 Perceetnummer  
 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Boxmeer  
 Sectie Z  
 Perceel 4713

**kadaster**

Voor een eensluidend uitsreksel, geleverd op :  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitsreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Energie label woningen

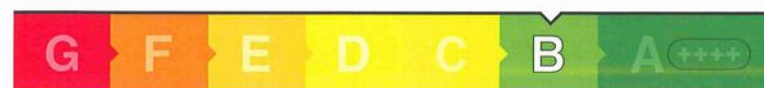
Registratienummer  
391522759

Datum registratie  
12-09-2023

Geldig tot  
12-09-2033

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming HFR-107 ketel		<input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water Combiketel		<input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	9 Zonneboiler Niet aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	10 Ventilatie Balansventilatiesysteem		<input type="checkbox"/> nee
5 Ramen	11 Koeling Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen Niet aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden **Laag**

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie **0,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
 Molenstraat 27  
 5441AA Oeffelt  
 BAG-ID: 075601000007483

Detailaanduiding

Woningtype  
 Vrijstaande woning

Bouwjaar 2000  
 Compactheid 2,38  
 Vloeroppervlakte 143 m<sup>2</sup>



## Opnamedetails

Naam LF Vinagre de Freitas  
 Examennummer 88181047

Certificaathouder  
 Duurzaam Energieloket

Inschrijffnummer SKGIKOB.012213  
 KvK-nummer 65135121

Certificerende instelling  
 SKGIKOB

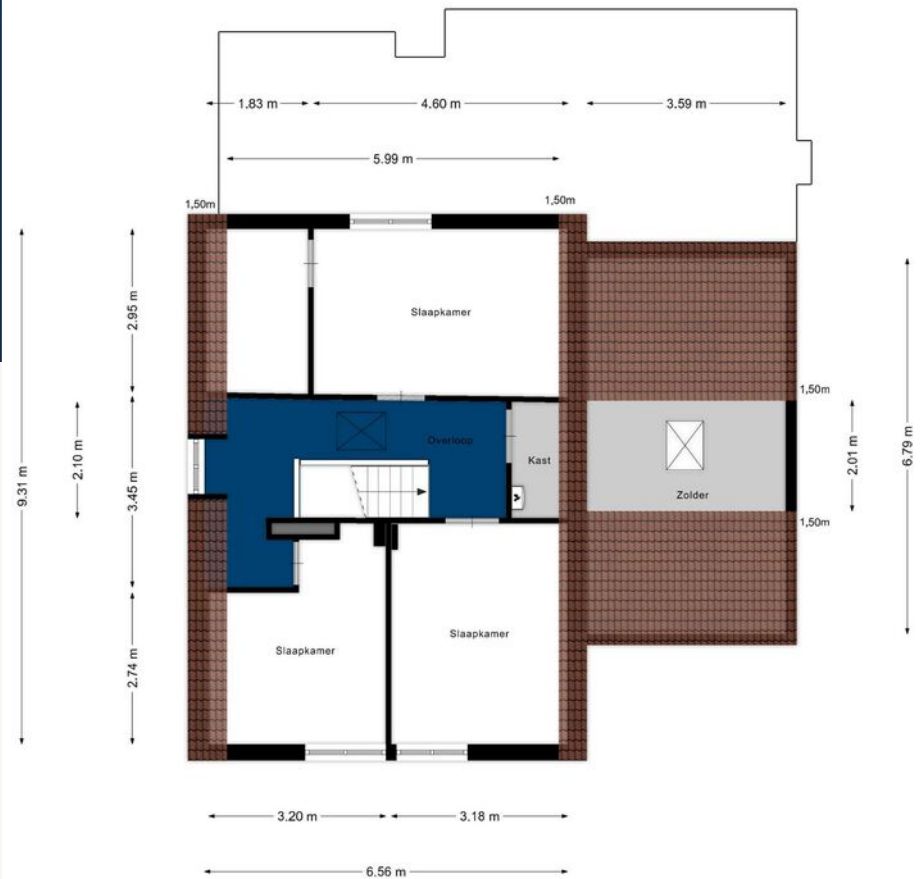
Soort opname  
 Basisopname





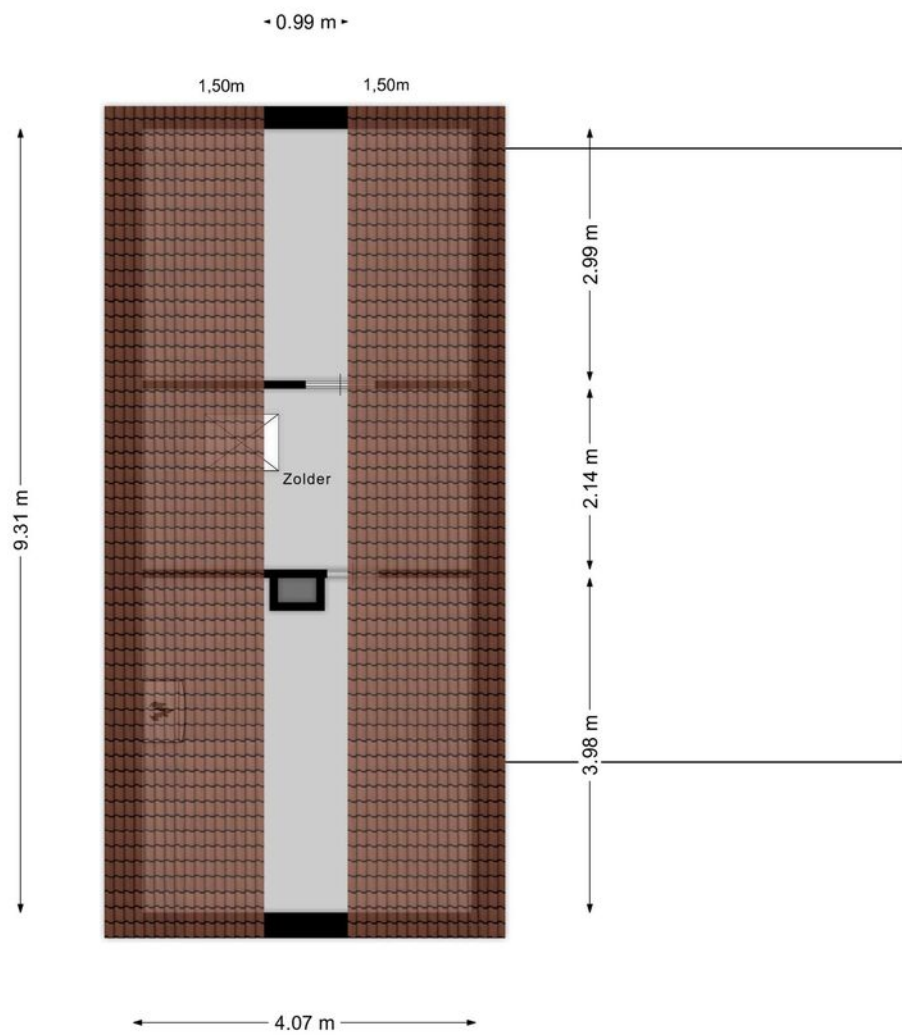


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

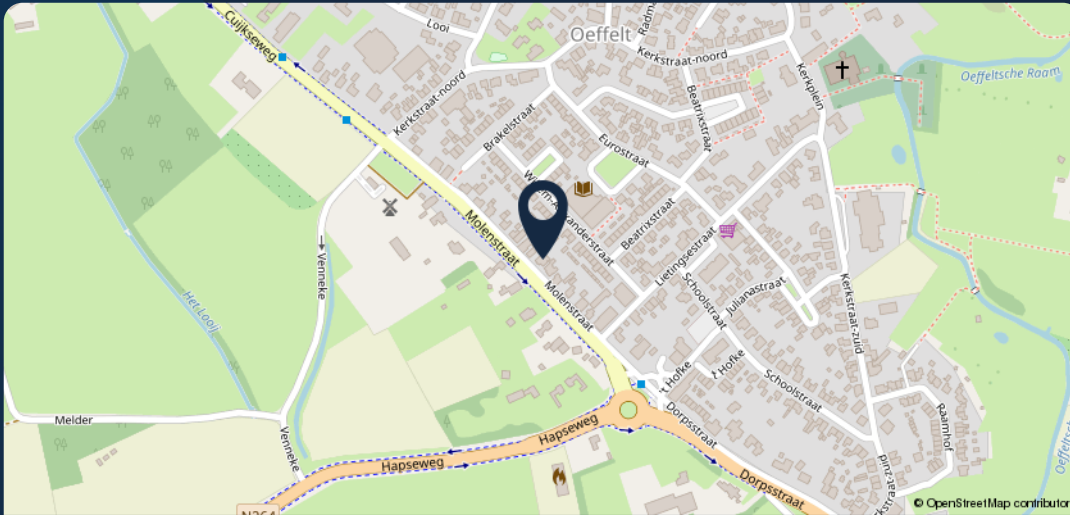


# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Infrarood sauna			X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

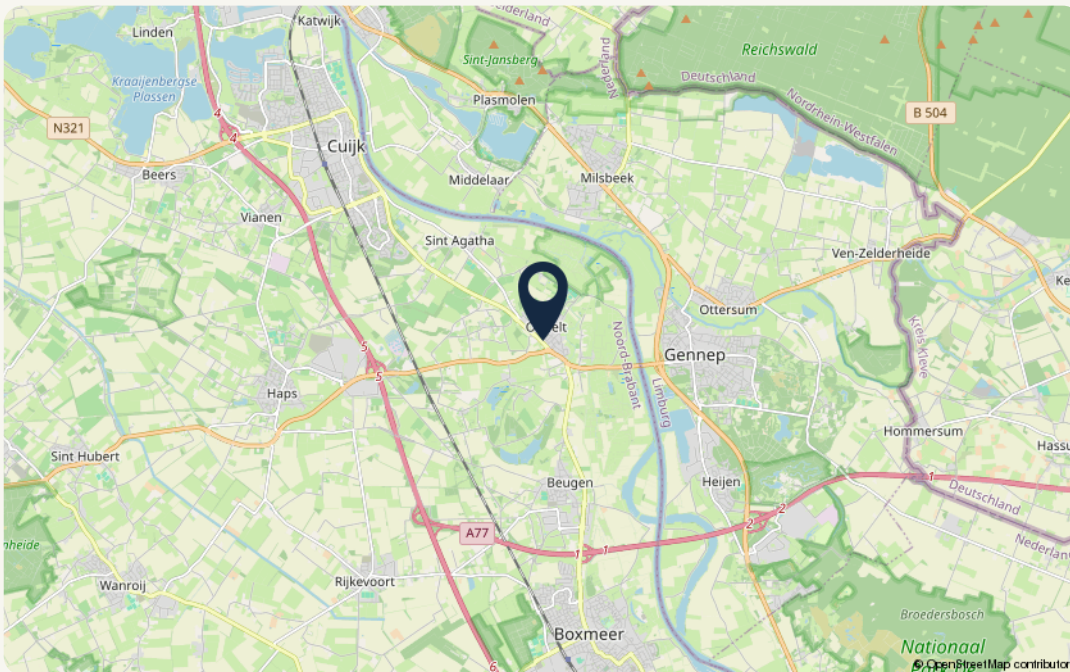
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# De omgeving



99

Meer weten? Neem dan contact met ons op!



## Object gegevens

<b>Straat</b>	Molenstraat 27
<b>Postcode</b>	5441 AA
<b>Plaats</b>	Oeffelt

## Kadastrale gegevens

<b>Gemeente</b>	Boxmeer
<b>Sectie</b>	Z
<b>Perceelnummer</b>	4713
<b>Oppervlakte</b>	497 m <sup>2</sup>
<b>Eigendomssituatie</b>	



# Over *Makelaardij Twan Poels*

“Wie ben je, wat wil je in de toekomst en wat zijn je verwachtingen?”

Je antwoorden bepalen ons advies en met ons advies weet je zeker dat je bewust de juiste keuzes maakt.

*Want samen komen we er zeker.”*



## Zo kunnen we jou helpen

### **Verkoop**

Wij helpen je bij de verkoop van je woning, zodat je weet welke richting het beste bij je past om met zekerheid de volgende stap te zetten. In de gemeente Land van Cuijk en Noord-Limburg.

### **Aankoop**

Zoek je een woning in de gemeente Land van Cuijk of Noord-Limburg? Wij helpen je bij het vinden en kopen van jouw droomwoning. Zodat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt.

### **Taxaties – De deur veranderen**

Wat je situatie ook is: wij helpen je met een vakkundig en gevalideerd taxatierapport. Zodat jij verder kunt met het zetten van de volgende stap.

## Over ons

Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw.

Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces.

Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting.

Want we doen dit samen.

# Onze *vestigingen*



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Spoorstraat 131  
6591 GT Gennepe

☎ 0485-550450

✉ [gennepe@twanpoels.nl](mailto:gennepe@twanpoels.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van  
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot  
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.



## Makelaardij Twan Poels

### Adresgegevens

Stationsplein 86 - 88  
5431 CE Cuijk

☎ 0485-319220

✉ [cuijk@twanpoels.nl](mailto:cuijk@twanpoels.nl)

### Openingstijden

Maandag t/m vrijdag geopend van  
09.00 tot 12.30 uur en van 13.30 tot  
17.30 uur.

Buiten de openingstijden op afspraak.

## Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande en nieuwbouwwoningen, maar vooral voor jou. Als regionale makelaars in Land van Cuijk en Noord-Limburg zijn we er voor de aankoop, verkoop en taxatie van je woning. Bestaand of nieuwbouw. Maar we zijn er eigenlijk vooral voor jou. Want we willen niets liever dan

dat jij bewust de juiste keuze voor jezelf maakt. Zo kijk je altijd positief terug op het hele proces. Daarom geven we eerlijk advies, doen we alles met vol enthousiasme en geven we je de juiste richting. Want we doen dit samen.





**Contact vestiging Gennepe**

Spoorstraat 131 0485-550450  
6591 GT Gennepe gennepe@twanpoels.nl

**Contact vestiging Cuijk**

Stationsplein 86 - 88 0485-319220  
5431 CE Cuijk cuijk@twanpoels.nl

# Gezamenlijk onderweg naar jouw *woondromen*

Makelaars voor bestaande  
en nieuwbouwwoningen,  
maar vooral voor jou.

99

Klaar om de *volgende stap*  
te zetten? Neem contact  
met ons op, we bespreken  
de *mogelijkheden* graag.

